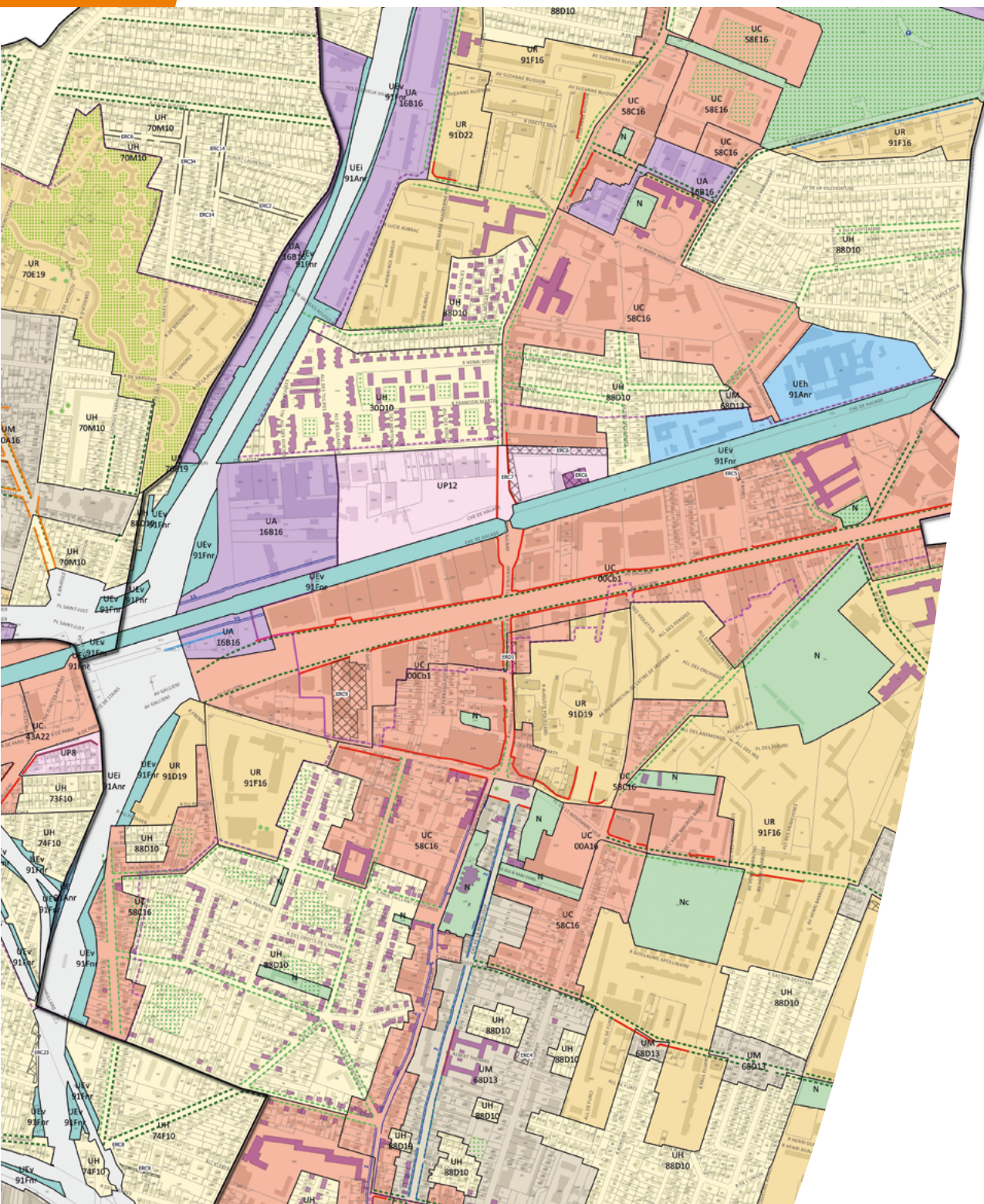


Politique de l'habitat et PLU

Septembre 2019



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

L'Île-de-France connaît un contexte de forte tension sur le logement et de concurrence territoriale avec l'immobilier d'entreprise. La réalisation des objectifs de construction annuels de 70 000 logements fixés par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et de 37 000 logements locatifs sociaux fixés par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), est subordonnée à une action publique locale résolue dont le Plan local d'urbanisme (PLU) constitue un levier fort.

Si les documents d'urbanisme ont toujours eu l'ambition de satisfaire les besoins en matière d'habitat, ils sont devenus, depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, un des principaux moyens pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.

Le présent guide est destiné à proposer un soutien méthodologique dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat lors de l'élaboration d'un PLU.

L'inscription de cette politique dans le document d'urbanisme est subordonnée au respect de plusieurs conditions de fond et de forme, détaillées et illustrées ci-après.

Rédacteurs

Patrick DENIS et Audrey HAUSLER (DRIEA)

Sommaire

1	Le cadre général de la réglementation	5
1.1	Le PLU prévoit une offre de logement suffisante pour répondre aux besoins	6
1.2	L'offre de logement prévue par le PLU doit également répondre à d'autres objectifs	6
1.2.1	La maîtrise de l'étalement urbain	6
1.2.2	La diversité fonctionnelle et la mixité sociale	7
1.3	Obligations en matière d'habitat et d'hébergement issues des normes supérieures	7
1.3.1	Le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF)	7
1.3.2	Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)	8
1.3.3	Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)	8
1.3.4	Le plan métropolitain d'habitat et d'hébergement (PMHH)	9
1.3.5	Le programme local de l'habitat (PLH)	9
1.3.6	Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)	10
1.3.7	Le plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB)	10
1.3.8	Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)	10
1.3.9	Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	10
2	Les dispositifs du PLU en faveur de l'habitat	11
2.1	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales du PLU	12
2.2	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent préfigurer des prescriptions	12
2.2.1	Contenu	12
2.2.2	Portée	13
2.3	Le règlement fixe les prescriptions relatives à l'habitat	13
2.3.1	Les différents types de zones	13
2.3.2	Dispositions relatives aux destinations liées à l'habitat	14
	Typologie des destinations	14
	Dispositifs applicables dans les zones urbaines et à urbaniser	15
	Favoriser la diversité des fonctions dans les zones urbaines mixtes	15
	Favoriser la mixité sociale lorsque l'offre de logements locatifs, notamment sociaux, est insuffisante	15
	Favoriser le développement d'une offre de logement d'une taille minimale	15
	Réserver des terrains en vue de la réalisation d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou de programmes de logements	16
	Prévoir la localisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général	16
	Geler l'urbanisation de secteurs dans l'attente de l'élaboration d'un projet global	17
	Favoriser les projets d'ensemble intéressant plusieurs unités foncières contiguës	18
	Dispositifs applicables dans les zones agricoles et naturelles ou forestières	18
2.3.3	Dispositions relatives à la qualité de l'habitat	19
	Dispositifs relatifs à la volumétrie et à l'implantation des constructions	20
	Fixer des règles générales de hauteur et d'emprise maximales	20
	Mettre en valeur dans certains secteurs les constructions à usage d'habitation	20
	Mettre en valeur dans certains secteurs les programmes comportant des logements locatifs sociaux	21
	Mettre en valeur dans certains secteurs les programmes comportant des logements intermédiaires	21
	Promouvoir dans certains secteurs les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive	21
	Promouvoir les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés	22
	Préciser autrement l'implantation, la volumétrie ou la densité des constructions dans certains secteurs particuliers	22

Dispositifs relatifs à la qualité environnementale	22
Dispositifs relatifs au stationnement des véhicules motorisés et des vélos	24
Plafonner les normes de stationnement pour certains locaux destinés à l'habitation ou les exempter de toute obligation. . .	24
Réduire pour les locaux destinés à l'habitation les normes de stationnement à proximité des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.	25
Promouvoir la mise à disposition de véhicules électriques	25
Réserver des aires de stationnement pour les vélos	26
2.4.4 Dispositions relatives aux équipements et réseaux	26
2.5 Les annexes relatives à l'habitat	26
3 Les autres dispositifs en faveur de l'habitat	27
3.1 Dispositions particulières au PLU intercommunal	28
3.1.1 PLU intercommunal tenant lieu de PLH	28
Compléments au dossier du PLUi	28
Validation du PLUi-H par l'État	28
Bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat et bilan du PLUi-H	29
3.1.2 PLU intercommunal sur le territoire de la métropole du Grand Paris	29
3.2 Dispositions particulières aux zones protégées ou déficitaires en logements	29
3.2.1 L'habitat et les zones protégées au titre de l'environnement ou du patrimoine	29
Parcs naturels régionaux	29
Sites patrimoniaux remarquables	29
3.2.2 Obligations renforcées en matière d'habitat	30
Favoriser la mixité sociale dans les communes carencées	30
Soumettre les changements d'usage des locaux affectés à l'habitation à une autorisation du maire	30
La mise en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux	30
3.3 Dispositions particulières aux opérations d'utilité publique ou d'intérêt général	30
3.3.1 Projets d'intérêt général	30
3.3.2 Opérations d'intérêt national	31
3.3.3 Déclaration d'utilité publique, déclaration de projet et procédure intégrée pour le logement	31
3.3.4 Projets d'intérêt majeur	31
4 Principaux documents consultés	33
5 Annexes	35
5.1 Fiche 1 : instaurer des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant des opérations visant à produire des logements	36
5.2 Fiche 2 : favoriser la diversité des fonctions	37
5.3 Fiche 3 : favoriser la mixité sociale	38
5.4 Fiche 4 : réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements et d'hébergement	39
5.5 Fiche 5 : adapter les règles de hauteur et d'emprise maximales aux types de tissus et de programmes	

1.1 Le PLU prévoit une offre de logement suffisante pour répondre aux besoins

Le PLU doit prévoir une offre de logements suffisante pour répondre à la quantité et à la diversité des besoins à satisfaire. Le rapport de présentation du PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés notamment en matière d'équilibre social de l'habitat (art. L. 151-4 et R. 151-1). Le diagnostic indique d'une part les caractéristiques du parc de logements de la commune et leur évolution (nombre de logements, structure du parc, marché du logement...) et évalue d'autre part les besoins quantitatifs et qualitatifs en fonction des prévisions économiques et démographiques.

Les enjeux dégagés dans le diagnostic justifient les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que leur traduction dans le règlement. Le PLU offre différents outils susceptibles de favoriser une offre adaptée à la demande : zonage, règles de hauteur, servitudes de logements, etc. Le choix de ces outils est contraint par l'existence de disponibilités foncières suffisantes mais aussi par l'observation des principes généraux guidant l'occupation des sols : équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, utilisation économe de l'espace et respect des formes urbaines existantes.

Neuf ans au plus après l'approbation ou la révision complète du PLU, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme (art. L. 153-27). Le cas échéant, il ordonne sa révision.

Les indicateurs nécessaires à cette analyse sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU (art. R.151-4).

1.2 L'offre de logement prévue par le PLU doit également répondre à d'autres objectifs

Les orientations générales du PADD ainsi que l'ensemble des dispositions réglementaires du PLU relatives à l'habitat, doivent être établis dans le respect des objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, qui visent notamment à assurer (art. L.101-2) :

- le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.

1.2.1 La maîtrise de l'étalement urbain

Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains et ruraux répond aux objectifs de renouvellement urbain et de développement durable, qui imposent de limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entrent a priori en contradiction avec l'obligation de prévoir des capacités nouvelles de construction et de réhabilitation.

Afin de concilier cette double exigence, le PLU est appelé à privilégier la densification des tissus existants et à localiser préférentiellement les nouveaux programmes de construction dans les zones urbaines sans exclure toutefois une extension urbaine maîtrisée.

Pour ce motif, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2.2 La diversité fonctionnelle et la mixité sociale

Le principe de diversité fonctionnelle répond à l'objectif de favoriser une meilleure intégration dans tous les quartiers de l'ensemble des fonctions urbaines. En conséquence, il interdit de réserver une zone de façon exclusive à un seul usage. Toute dérogation à ce principe législatif général doit être justifiée par des motifs d'urbanisme ou d'ordre public (sécurité, salubrité publiques). Elle est interprétée de manière restrictive par le juge.

Le PLU doit mettre en œuvre ce principe en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des différents usages tout en tenant compte de l'équilibre entre activités économiques et habitat d'une part, et de la desserte en transports d'autre part.

La mixité sociale dans l'habitat est un objectif commun aux politiques de l'urbanisme et de l'habitat. Il vise à assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales, en agissant notamment sur les concentrations de logements sociaux et de populations défavorisées.

Le PLU doit transcrire l'objectif de mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, de la commune et du quartier. L'inscription de la mixité sociale dans l'espace se réalise par l'accessibilité de tous aux différents services et fonctions urbaines d'une part, dans et par l'habitat d'autre part. Ainsi, le PLU doit-il favoriser la diversité de l'offre de logements dans toutes les zones où la fonction habitat est présente, soit en incitant à produire des logements sociaux là où ils sont insuffisants, soit en introduisant d'autres types de logements dans les zones où l'habitat social est prédominant.

1.3 Obligations en matière d'habitat et d'hébergement issues des normes supérieures

Le contenu du PLU en matière d'habitat est, en partie, déterminé par les obligations résultant de normes supérieures.

Le rapport de présentation du PLU comporte la justification du respect de ces obligations. Par ailleurs, lorsqu'une évaluation environnementale est requise, il décrit l'articulation du plan avec les autres plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (art. R.151-2 et R.151-3).

La mise en compatibilité du PLU avec la plupart de ces plans ou programmes, notamment le programme local de l'habitat (PLH), doit être interprétée plus strictement qu'auparavant. Pour la faire respecter, le représentant de l'État peut lui-même approuver la mise en compatibilité du plan, à défaut d'accord avec la commune (art. L. 153-49 à L.153-53).

1.3.1 Le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF)

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF (art. L.131-7).

Afin d'atteindre l'objectif régional de 70 000 logements à créer en moyenne par an, le SDRIF fixe des orientations adaptées à chaque partie du territoire. Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements.

L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).

Le SDRIF fixe ainsi, pour l'habitat, des orientations variables selon les territoires concernés :

- espaces urbanisés à optimiser : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (à l'exception des communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare) ;
- quartiers à densifier à proximité des gares : le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (à l'exception des communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare) ;
- secteurs à fort potentiel de densification : ces secteurs doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ;
- secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle : l'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par hectare ou à la densité moyenne existante lorsque celle-ci y était déjà supérieure ;
- secteurs de développement à proximité des gares : aucun seuil de densité n'est fixé pour ces secteurs dans lesquels est admise une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal ;
- agglomérations des pôles de centralité à conforter : ces pôles doivent être renforcés en développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- extension modérée des bourgs, villages et hameaux : le PLU doit permettre de répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés.

1.3.2 Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Lorsque le territoire est couvert par un SCOT, établi en compatibilité avec le SDRIF, le PLU doit être compatible avec le SCOT (art. L.131-4 et L.131-6).

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du SCOT, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les conditions de leur développement. Il peut notamment, en fonction des circonstances locales, imposer, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et bien desservis (art. L. 141-9).

Concernant la politique de l'habitat, le DOO en définit les objectifs et principes au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Le DOO précise ainsi les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune et les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé (art. L.141-12).

1.3.3 Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le SRHH, arrêté le 20 décembre 2017, fixe pour 6 ans une stratégie régionale collective. Document de référence des acteurs franciliens de l'habitat et de l'hébergement, il constitue un cadre d'harmonisation des politiques locales pour une efficacité renforcée.

Le SRHH est porteur d'une vision partagée des enjeux et des priorités de l'intervention publique en matière d'habitat et d'hébergement. Il doit susciter la mise en œuvre de réponses coordonnées, attentives aux problématiques interdépartementales et à la hauteur des besoins croissants des Franciliens.

Associant une ambition de développement économique et un impératif d'égalité et de cohésion du territoire régional, il entend favoriser l'accès à l'emploi et la mobilité professionnelle trop entravés par une insuffisance de logements à un coût abordable. Ses orientations et ses objectifs territoriaux marquent la volonté de réduire les fractures spatiales et sociales qui traversent aujourd'hui l'espace régional, afin d'aller vers plus de solidarité et d'équité territoriale.

Le SRHH formalise pour cela une stratégie structurée autour de cinq priorités :

- produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins ;
- renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement ;
- favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- rénover les logements, les quartiers, et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants.

Les objectifs du SRHH, fixés à l'échelle de l'EPCI, sont issus d'une élaboration collective : ils émanent de l'ensemble des acteurs et reposent, pour leur réalisation, sur leur mobilisation conjointe. Le SRHH propose ainsi une déclinaison des objectifs de construction neuve et de production sociale, ainsi que des objectifs indicatifs en matière de rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logements adaptés et en matière de rénovation énergétique.

Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, les programmes locaux de l'habitat, les contrats de développement territorial, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, prennent en compte le SRHH lors de leur élaboration ou de leur révision (code de la construction et de l'habitation, art. L.302-14).

1.3.4 Le plan métropolitain d'habitat et d'hébergement (PMHH)

Le 7 août 2015, la loi n° 2015-991 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, a doté la métropole du Grand Paris (MGP) de la compétence en matière de politique locale de l'habitat.

Aussi, et depuis le 1^{er} janvier 2017, la MGP élabore le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), destiné à tenir lieu de Programme local de l'habitat (PLH) à l'échelle des 131 communes qui forment la MGP (se substituant ainsi aux PLH existants).

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PMHH, les PLH approuvés sur le territoire de la MGP antérieurement à sa création, sont prorogés.

Les PLU des établissements publics territoriaux de la MGP doivent être compatibles avec les dispositions du PMHH. Si le PMHH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan (art. L.123-1-9).

1.3.5 Le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH définit les objectifs, les principes et les moyens de mise en œuvre d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre, précisant en particulier les « objectifs d'offre nouvelle » (code de la construction et de l'habitation, art. L. 302-1).

Lorsque le territoire est couvert par un PLH, le PLU doit être compatible avec celui-ci (art. L.131-4 et L.131-6).

Le PLU doit permettre la mise en œuvre du programme d'actions territorialisé du PLH qui indique les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements par commune et le cas échéant par secteur géographique. Le programme d'actions retenu par le PLH doit préciser, pour chaque commune, le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et les principes fixés, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et d'opérations d'aménagement de compétence communautaire et enfin les orientations relatives à l'application des différents secteurs de logements prévus par le PLU.

1.3.6 Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF et, le cas échéant, le plan local de déplacements (PLD) (art. L.131-4 et L.131-6).

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de mobilité des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport pour la période 2010-2020. Il comporte 34 actions à mettre en œuvre. La plupart sont des recommandations à destination des acteurs de la mobilité. Quatre d'entre elles sont des prescriptions, dont trois qui doivent trouver leur traduction dans les dispositions du PLU régissant le stationnement (code des transports, art. L. 1214-4).

La seule prescription du PDUIF relative à l'habitat porte sur l'introduction dans le règlement du PLU d'une norme plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.). Cette norme prescrit pour l'habitat collectif, l'obligation de réserver :

- une surface de 0,75 m² par logement comprenant jusqu'à deux pièces principales ;
- une surface de 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- une surface totale de 3 m² au minimum.

1.3.7 Le plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB)

Lorsque le territoire est couvert par un PEB, le PLU doit être compatible avec lui (art. L.131-4).

Afin de ne pas exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores le plan d'exposition au bruit définit des zones dans lesquelles l'extension des secteurs urbanisés est interdite (art. L. 112-10) :

- les constructions à usage d'habitation y sont interdites sauf dans un nombre de cas très réduits, et notamment sous réserve d'un renforcement de l'isolation acoustique ;
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent y être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

1.3.8 Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Lorsque le territoire est couvert par le PGRI du bassin Seine-Normandie, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation (art. L.131-1 et L.131-7).

Le PGRI prescrit la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du territoire, notamment de ses zones d'habitation. Ses conclusions sont intégrées au document d'urbanisme.

1.3.9 Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

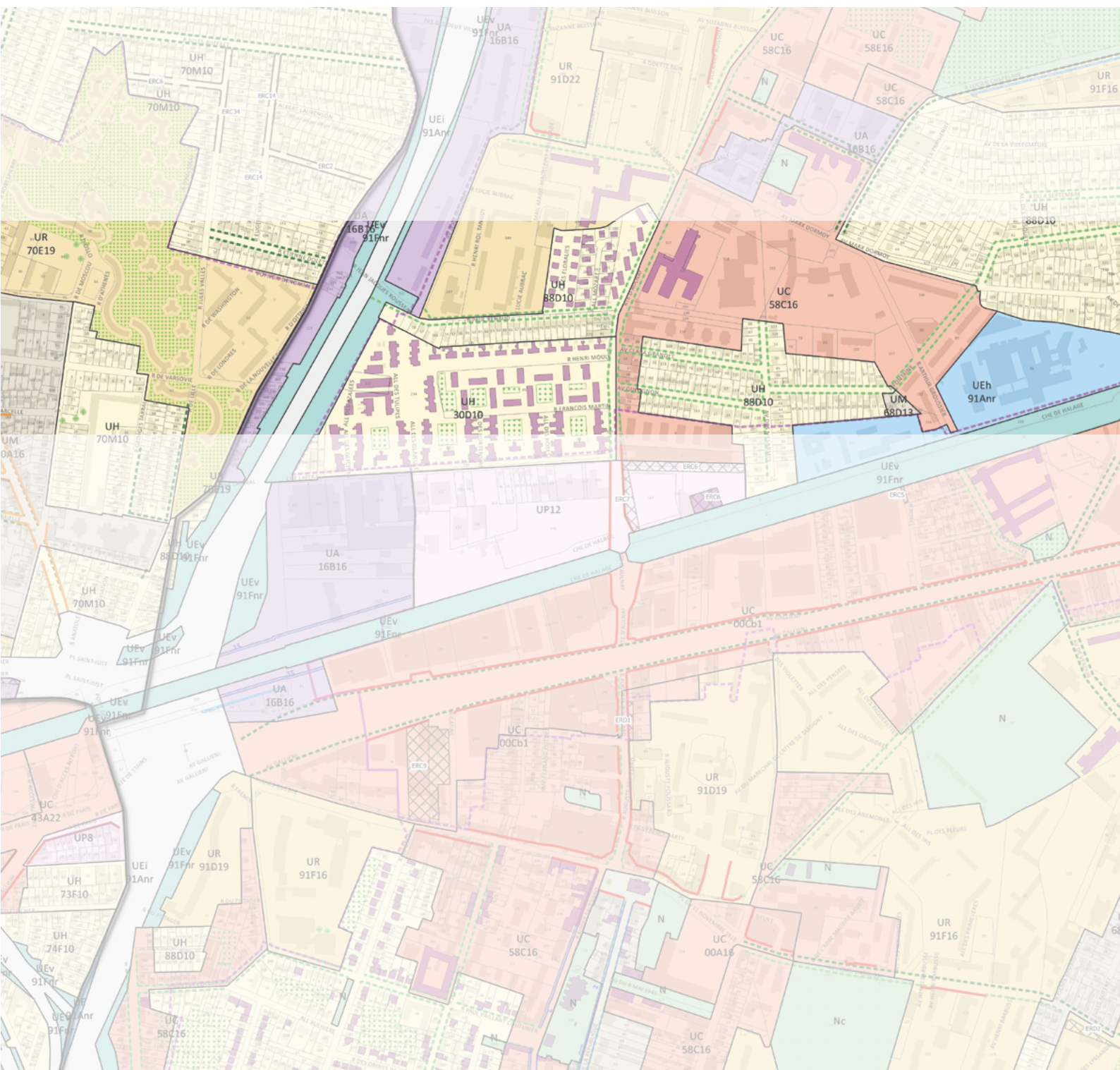
Lorsque le territoire est couvert par un PCAET, le PLU doit le prendre en compte (art. L.131-5).

Le PCAET décline le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) en programme d'actions au niveau du territoire. Deux des trois grandes priorités du SRCAE pour 2020 concernent l'habitat :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- le développement du chauffage urbain par l'augmentation du nombre de logement raccordés et par son alimentation en énergies renouvelables et de récupération.

Dans le cadre d'une volonté de maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation, le PADD du PLU peut notamment préconiser la généralisation de la conception bioclimatique de ces bâtiments.

2



2.1 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales du PLU

Le PADD doit afficher une politique de l'habitat claire et intégrée à un projet de territoire cohérent. Cette politique, fondée sur des prévisions économiques et démographiques, doit répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic mais aussi s'articuler avec les autres composantes du projet du territoire : modération de la consommation d'espaces, qualité paysagère, trame verte et bleue, mobilité, etc. Toutes les composantes du projet doivent être traitées de manière à créer des synergies, par exemple en améliorant le cadre de vie, en renforçant des centralités ou en apportant de nouveaux services et équipements.

Le PADD définit les orientations générales du PLU en matière d'habitat (art. L.151-5). Afin d'organiser la cohabitation de populations différentes au sein d'un territoire, il peut inscrire la nécessité de construire des logements dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ou favoriser le logement intermédiaire ou privé pour rééquilibrer l'offre dans des quartiers à dominante sociale.

Deux logiques prépondérantes peuvent orienter une politique de l'habitat :

- déterminer le volume de production entre construction et réhabilitation, l'équilibre entre privé/intermédiaire/social, le degré d'accessibilité aux différents couches de la population mais aussi les besoins associés en équipements publics ;
- sectoriser la production de logements selon une géographie préférentielle et la mise en œuvre d'une solidarité territoriale. Cette sectorisation peut être réalisée à l'échelle communale, à celle d'un bassin de vie ou encore en s'appuyant sur les orientations du SCOT ou du SDRIF qui définit l'armature urbaine du territoire.

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent préfigurer des prescriptions

Le rapport de présentation et le PADD traitent de l'habitat dans une perspective de mixité urbaine et sociale, en s'appuyant sur le diagnostic des besoins et sur les prévisions économiques et démographiques. Mais seuls le règlement et ses documents graphiques peuvent imposer aux tiers des prescriptions spécifiques en matière de logement, que les OAP peuvent préfigurer dans une certaine mesure.

2.2.1 Contenu

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (art. L. 151-6).

Les orientations relatives à l'aménagement font l'objet d'une déclinaison spatiale, par « quartiers » ou par « secteurs », sous forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif. Cette présentation leur confère un caractère opérationnel conforme à leur objet : mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs et prévoir les opérations et les actions d'aménagement à y mettre en œuvre. Les orientations d'aménagement doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état définitif.

L'habitat y est pris en compte indirectement à travers les projets d'aménagement de ces espaces et mis en corrélation avec les autres domaines d'action – activités, espaces publics, transports – dans une stratégie de mixité urbaine à l'échelle du quartier ou du secteur. Les OAP peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain ou favoriser la densification (art. L. 151-7). Les OAP relatives à l'habitat, communes à l'ensemble des secteurs géographiques considérés ne sont pas admises.

2.2.2 Portée

Les OAP peuvent prévoir des actions et opérations visant à produire de nouveaux logements ou à intervenir sur le parc de logements existants, mais elles ne sont opposables qu'en termes de compatibilité aux travaux de construction ou d'aménagement concourant à leur réalisation.

Elles fixent un cadre d'intervention souple, indiquant des principes d'organisation applicables à l'intérieur de quartiers à requalifier, de périmètres d'opérations d'aménagement (ZAC) ou de rénovation urbaine (PRU), sans y imposer la localisation ou le tracé précis des voies, des espaces et des équipements publics. Les travaux de construction, de rénovation, d'aménagement ou de démolition soumis à autorisation ou à déclaration au titre du droit de l'urbanisme qu'il est prévu de réaliser dans ces secteurs doivent être compatibles et non conformes à ces principes d'aménagement.

Dans le cas de certains secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, pour lesquels les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, les OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Lesdites OAP comportent nécessairement un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (art. R. 151-8 et R. 151-20).

Ces OAP qui présentent l'avantage de laisser plus de marges de manœuvre aux porteurs de projet constituent un outil particulièrement pertinent pour faire émerger des solutions innovantes et faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale en milieu contraint. Elles nécessitent toutefois un suivi attentif pour s'assurer que les objectifs seront bien atteints. Leur mise en œuvre est facilitée pour les collectivités qui ont une bonne maîtrise foncière et des leviers de négociation envers les porteurs de projets.

Illustration en annexe, fiche n°1.

2.3 Le règlement fixe les prescriptions relatives à l'habitat

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme (art. L.151-8).

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces dans lesquelles s'appliquent les prescriptions du PLU.

Ces prescriptions sont directement opposables à tous travaux et opérations (art. R.151-10 et R.151-14).

Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire peut, sous certaines conditions, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU par décision motivée (art L.152-3 à L.152-6).

2.3.1 Les différents types de zones

Le territoire couvert par le PLU fait l'objet d'un zonage qui précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées. Il peut également prévoir l'interdiction de construire. En fonction des situations locales, il peut définir des règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (art. L. 151-9 et R.151-9).

Le zonage distingue deux grands types de zones :

- les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU). La politique de l'habitat est principalement mise en œuvre dans le cadre de ces zones ;
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18).
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon le niveau d'équipement du territoire situé à la périphérie immédiate de la zone, l'urbanisation peut nécessiter plusieurs procédures d'évolution du PLU, notamment pour définir des OAP (art. R.151-20). La zone à urbaniser ne comporte pas nécessairement de règlement particulier.

- les zones naturelles et forestières (zones N) ou agricoles (zones A). Certaines formes d'habitat sont admises sous conditions dans ces zones.

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.151-22).

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger (art. R.151-24).

2.3.2 Dispositions relatives aux destinations liées à l'habitat

Le règlement peut prescrire des dispositions relatives aux différents types d'habitat sous réserve de respecter une liste limitative de destinations et un cadre réglementaire différent selon le type de zone concerné.

Typologie des destinations

Le règlement peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs de diversité fonctionnelle et de mixité sociale. À cette fin, il peut combiner les destinations et sous-destinations listées dans le tableau ci-dessous (art. R. 151-27, R. 151-28).

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise les destinations et les sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU.

Liste des destinations et des sous-destinations

N°	Destination	Sous-destination	Exemples
D1	Habitation	Logement	Maisons individuelles Immeubles collectifs Résidences secondaires Logement occasionnel Résidences démontables (yourtes) Chambres d'hôtes Meublés de tourisme sans prestations hôtelières
D2	Habitation	Hébergement	Résidences universitaires Résidences étudiantes Foyers de travailleurs Résidences autonomie Maisons de retraite Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes Résidences hôtelières à vocation sociale Centres d'hébergement d'urgence Centres d'hébergement et de réinsertion sociale Centres d'accueil des demandeurs d'asile
D3	Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	Résidences de tourisme Villages résidentiels de tourisme Villages et maisons familiales de vacances Terrains de camping Parcs résidentiels de loisir
D4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Établissements destinés à la petite enfance Équipements d'intérêts collectifs hospitaliers Équipements collectifs accueillant des services sociaux
D5	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	Aires d'accueil des gens du voyage

Les locaux accessoires nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole sont, par ailleurs, réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R.151-29). Les logements des pompiers ou le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole ne relèvent donc pas de la destination « habitation » (art. R.151-23 et R.151-25).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Le règlement national d'urbanisme fixe des dispositions particulières concernant une partie de l'hébergement touristique visé à la ligne D3 du tableau ci-dessus : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes (art. R.111-32 à R.111-51).

Dispositifs applicables dans les zones urbaines et à urbaniser

Plusieurs dispositifs permettent de mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée à un territoire. Ces dispositifs peuvent être appliqués dans l'ensemble de la zone ou dans certains de ses secteurs.

Favoriser la diversité des fonctions dans les zones urbaines mixtes

Le règlement peut fixer des règles qui permettront de préserver ou imposer une diversité des fonctions au sein d'une construction ou d'une unité foncière, notamment en imposant de ne pas dépasser, par destinations ou sous-destinations, un pourcentage de la surface de plancher totale (art. R.151-37). Ce dispositif permet notamment de favoriser un équilibre habitat/emploi dans la zone.

Illustration en annexe, fiche n°2.

Favoriser la mixité sociale lorsque l'offre de logements locatifs, notamment sociaux, est insuffisante

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L.151-15 et R.151-38).

Le règlement peut ainsi faire référence à des catégories de logements qui relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux ou de logements intermédiaires (code de la construction et de l'habitation, art. L.302-5 et L.302-16).

Illustration en annexe, fiche n°3.

Favoriser le développement d'une offre de logement d'une taille minimale

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale (art. L.151-14 et R.151-38).

Ce dispositif vise à lutter contre une pénurie de logements familiaux dans les zones de marchés tendus et, qui concerne principalement les logements locatifs, est utilisé différemment selon les communes. Il peut s'agir :

- de maintenir ou développer une offre diversifiée de typologies de logements sur l'ensemble du territoire afin de permettre le parcours résidentiel de leurs habitants.

Règlement du PLU de Saint-Denis

Dans les secteurs urbains mixtes, de tissu traditionnel et d'habitat pavillonnaire, des tailles minimales de logements sont imposés en fonction du nombre de logements prévus par opération.

Par exemple, en zone UM :

« Toute opération créant de 2 à 9 logements devra comporter 50 % de logements de plus de 60 m². Les opérations de 10 à 20 logements devront comporter 60 % de logements de plus de 60 m² et celles de plus de 20 logements 70 %. »

Règlement du PLU d'Alfortville

« Dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières (plan 4.3), pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers. »

- de favoriser la réalisation de grands logements pour répondre aux besoins des familles, en remédiant éventuellement à une surreprésentation des logements de 1 et 2 pièces.

Règlement du PLU de Levallois-Perret

Sur la quasi-totalité de la commune, que :

« Toute construction nouvelle ou tout changement de destination ayant pour effet de créer plus de cinq logements devra comporter un minimum de 65 % de logements de trois pièces et plus. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences ou foyers pour étudiants, pour personnes âgées, aux logements-foyers, et aux foyers d'accueil pour personnes handicapées. »

- de lutter contre des habitations de mauvaise qualité résultant de divisions de constructions existantes en petits logements ou de changements de destination de locaux d'activités économiques.

Règlement du PLU de Bobigny

En ce qui concerne la Zone UC (qui désigne certains quartiers d'habitat pavillonnaire ou de petits collectifs dont l'évolution nécessite d'être encadrée) :

« Sont autorisées sous réserve de conditions particulières [...] Les constructions à destination d'habitation ou les divisions de constructions existantes à destination d'habitation comprenant un minimum de 50 % de logements de plus de 40 m². »

Réserver des terrains en vue de la réalisation d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou de programmes de logements

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- aux ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques (art. L.151-41). Les ouvrages publics concernés figurent dans le tableau ci-dessus, lignes D2 et D4 ;
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (art. L.151-41). Les aires d'accueil des gens du voyage visés à la ligne D5 du tableau sont concernées par cette servitude ;
- en vue de la réalisation de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes (art. L.151-41 et R.151-38).

Illustration en annexe, fiche n°4.

Prévoir la localisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général

Le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (art. L.151-41).

Ces servitudes ont l'avantage d'être plus souples que les emplacements réservés dans la mesure où elles permettent de repérer des terrains ou des parties de terrains susceptibles d'être affectés par la réalisation d'un équipement sans localiser son emprise avec exactitude.

Ces servitudes sont soumises au droit de délaissement prévu à l'article L. 152-2 : le(s) propriétaire(s) d'un terrain faisant l'objet d'une telle servitude peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, peut/peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Règlement du projet de PLUi d'Est ensemble

Une annexe au règlement contient un tableau qui regroupe les servitudes de localisation prévues notamment pour les installations d'intérêt général.

Chacune de ces servitudes est identifiée sur les plans de zonage détaillés à l'échelle de chaque commune (documents graphiques n°6.2 à 6.10).

Réf PLU	Réf PLUi	Objet	Commune	Bénéficiaire	Parcelles concernées
P24	SLC9	Aire d'accueil des gens du voyage	Pantin	Commune	B40 - B41
P23	SLC11	Aire d'accueil des gens du voyage	Pantin	Commune	B41 - B43 - B44

Extrait du tableau

Geler l'urbanisation de secteurs dans l'attente de l'élaboration d'un projet global

Le règlement peut instituer dans certains secteurs des servitudes interdisant, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil. Ces servitudes qui ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (L. 151-41-5°). Elles permettent notamment de geler l'évolution :

- de quartiers dégradés, destinés à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain ;
- des quartiers de gares (L. 151-41), ainsi qu'en témoigne l'exemple ci-dessous.

Règlement du projet de PLUi de GPS&O

Partie 1 : 1.4 Servitudes d'urbanisme particulières, 1.4.4 -1.4.4 Périmètre d'attente de projet.

« Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m².

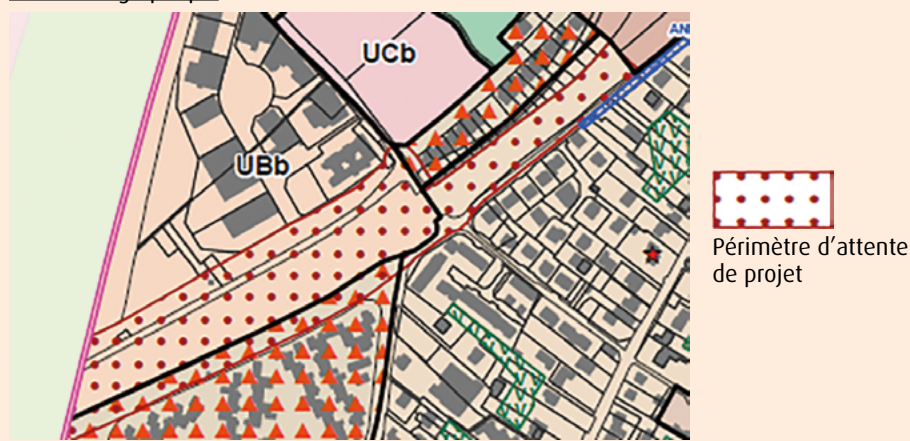
Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés ».

Tableau des périmètres d'attente existants et de leur date d'institution

Communes	Secteurs concernés	Date d'instruction du périmètre
ANDRESY	Secteur Sud- Gare SNCF	15 12 2015

Document graphique



Favoriser les projets d'ensemble intéressant plusieurs unités foncières contiguës

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives. Afin de favoriser la mixité sociale, ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement. Ces règles précisent le pourcentage et les catégories prévues (art. R.151-21). Ce dispositif permet notamment de faciliter la construction sur des terrains enclavés ou de petite taille.

Dispositifs applicables dans les zones agricoles et naturelles ou forestières

Compte tenu du caractère des zones agricoles et naturelles ou forestières, les dispositifs qui peuvent être utilisés sont peu nombreux. Ils concernent un nombre réduit de destinations et sous-destinations. En matière d'habitat, ils visent principalement à maintenir les bâtiments d'habitation existants sans exclure à titre exceptionnel certaines formes d'habitat temporaire.

Le règlement peut autoriser :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le caractère de la zone est respecté (art. L. 151-11 et R.151-35) ;
- la construction d'extensions ou d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (art. L.151-12) ;
- à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (art. L.151-13)¹.

¹ NB : Depuis la loi ELAN, le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs (art. L.151-13).

« Le secteur Nf, situé au nord-est de la commune, doit pouvoir accueillir des équipements collectifs à caractère sportif ou de loisirs ainsi que la restructuration de l'aire d'accueil des gens du voyage et bénéficier de dispositions particulières aux articles 1, 2, 9.

ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.6. Dans le secteur Nf : Les campings et l'installation des caravanes en dehors de terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

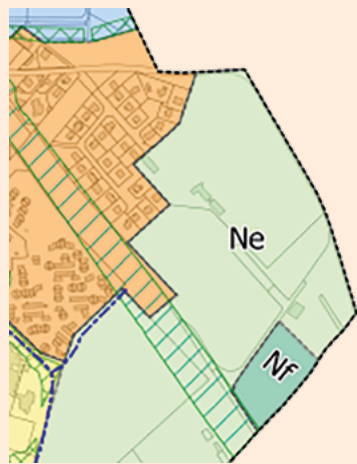
2.1 Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles doivent également prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.

2.11 Dans le secteur Nf [...] L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles L.443-1, R.111-32 et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans les secteurs Ne, Nf :
Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 20%. »

Extrait du document graphique



Des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général peuvent également figurer au plan (art. R.151-34).

2.3.3 Dispositions relatives à la qualité de l'habitat

Le règlement peut prescrire des dispositions relatives à la qualité de l'habitat sous réserve de respecter un cadre réglementaire structuré autour de plusieurs thématiques : volumétrie, implantation et qualité des constructions, traitement des espaces non bâtis et stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Dispositifs relatifs à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Garantes de la qualité d'insertion des constructions dans l'environnement, les règles volumétriques constituent aussi la base de calcul des droits à construire. Afin de favoriser certains programmes, des dispositifs peuvent être mis en œuvre en complément des règles générales de définition des formes urbaines.

Afin de préserver la qualité d'éclairage des locaux à usage d'habitation et du droit des tiers, il convient de tenir compte des dispositions du règlement sanitaire départemental et des servitudes foncières du code civil (art. 637 et s.). Il est notamment recommandé d'inscrire dans le règlement des dispositions relatives aux cours communes afin de permettre une meilleure prise en compte des constructions situées au voisinage (L.471-1 et s.).

Il convient également d'assurer une cohérence globale de ces dispositifs avec la réglementation sécurité incendie des immeubles à usage d'habitation, notamment dans la rédaction des règles de hauteur maximale des constructions.

Fixer des règles générales de hauteur et d'emprise maximales

Le règlement peut prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles (art. R.151-39).

Les dispositions qui régissent l'implantation et la volumétrie des constructions peuvent exprimer sous forme métrique une norme absolue. Elles peuvent également relever de règles qualitatives ou alternatives. Elles peuvent selon les cas :

- définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (art. R.151-12) ;
- être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières, notamment pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus (art. R.151-13 et R.151-41).

Afin de fixer des règles générales de hauteur et d'emprise maximales adaptées à l'habitat, il importe donc de prendre en compte les formes urbaines générales ou particulières du territoire. Selon les cas, ces règles peuvent être fixées à l'échelle d'une zone, d'un secteur, d'un quartier ou d'une rue. Plusieurs dispositifs peuvent être développés comme la hauteur plafond, le fuseau de protection de vues perspectives ou panoramiques, le gabarit, le prospect ou l'emprise maximale des constructions. Elles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus (art. R.151-39).

Illustration en annexe, fiche n°5.

Mettre en valeur dans certains secteurs les constructions à usage d'habitation

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines à l'exclusion des zones A, B et C des plans d'exposition au bruit, des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Ce dépassement, fixé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-37).

Ce dispositif ne peut être cumulé avec les deux dispositifs 3 et 4 ci-dessous.

Règlement du PLU de Neuilly-sur-Seine

« Sur tout le territoire communal, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant du PLU est autorisé dans une limite de 20 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. »

Mettre en valeur dans certains secteurs les programmes comportant des logements locatifs sociaux

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-37).

Une majoration supplémentaire dans la limite de 5 %, soit du volume constructible, soit du gabarit peut être prévue pour les constructions qui présentent un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales (art. L.151-29-1).

Règlement du PLU de La Garenne-Colombes

En sus des secteurs de mixité sociale à 25 % et à 30 %, le PLU instaure un dispositif de majoration de constructibilité au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'urbanisme.

Le document graphique de la zone UE, à dominante pavillonnaire, inscrit deux périmètres dans lesquels :

« Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur. Cette majoration est égale au pourcentage de logements sociaux sur la totalité du programme dans la limite de 30 % du programme total. »

Mettre en valeur dans certains secteurs les programmes comportant des logements intermédiaires

Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

L'application combinée de ce dispositif avec le précédent ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-37).

Une majoration supplémentaire dans la limite de 5 %, soit de l'emprise, soit de la hauteur peut être prévue pour les constructions qui présentent un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales (art. L.151-29-1).

Promouvoir dans certains secteurs les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive

Le règlement peut identifier des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible. En référence à l'emprise au sol et la hauteur, il peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 20 % dans le cas des immeubles et sites protégés, et dans les 30 % dans les autres cas. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre (art. L.151-28, L.151-29 et R.151-42).

Une majoration supplémentaire dans la limite de 5 % soit du volume constructible soit du gabarit peut être prévue pour les constructions qui présentent un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales (art. L.151-29-1).

Règlement du PLU de Boulogne-Billancourt

Dans les secteurs UAa, UAb, UAc, UBa, UAe, UBb, UCab, UCd, UCe, UDa, UDb, UP, NDa, NDb il est demandé que :

« Pour toute construction à énergie positive, un dépassement de la hauteur maximale autorisée à l'article 10 du secteur concerné est autorisé, dans une limite de 30% et sans dépasser la limite de la hauteur de la construction contiguë la plus haute, calculée au faitage. »

Promouvoir les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés

Le règlement peut imposer, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale par des règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions minimales (art. L.151-26 et R.151-39).

En raison de son caractère coercitif, ce dispositif nécessite au préalable une bonne évaluation de ses effets, notamment sur l'habitat.

Préciser autrement l'implantation, la volumétrie ou la densité des constructions dans certains secteurs particuliers

Le règlement peut comprendre d'autres dispositifs adaptés à certains secteurs particuliers :

- dans les zones d'aménagement concerté, il peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments (art. L.151-27) ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, il peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées. Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs (art. L.151-25) ;
- dans les zones U et AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ainsi que dans les zones de transfert des possibilités de construction visées ci-dessus, il peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions (art. R.151-40). L'expression graphique en trois dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions permet de s'affranchir de la structure foncière.

Dispositifs relatifs à la qualité environnementale

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants, plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre. Ils portent notamment sur la qualité environnementale des constructions et des espaces libres situés à leurs abords.

Le règlement peut ainsi :

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (art. R.151-42-1) ;

Règlement du PLU de Boulogne-Billancourt

« Dispositions applications à la zone Ucc (circonsrite à l'île Seguin)

15.2 Conception climatique

Les projets et bâtiments poursuivent une stratégie énergétique durable :

- la conception urbaine et l'orientation des bâtiments doivent permettre les apports solaires et limiter les surchauffes en été ;
- les énergies renouvelables doivent être favorisées ;
- l'étanchéité à l'air des bâtiments doit être favorisée ;
- s'agissant des pieds d'immeubles exposés aux vents dominants, des dispositions destinées à limiter les effets perturbateurs du vent et des précipitations notamment dans les accès piétons et cycles doivent être adoptées (localisation des accès, abris pour les vélos et les personnes, lieux de convivialité extérieurs protégés et en retrait des flux...) ;
- la conception des ouvertures des façades doit être étudiée en fonction des bâtiments environnants (ombres portées, vues, etc). »

- identifier des secteurs où les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au travers notamment d'une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci (art. L.151-21 et R.151-42) ;

Règlement du PLU d'Issy-les-Moulineaux

« Article 15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et performance environnementale

15.1 – Performance énergétique

15.1.1 - Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Réglementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :

- *coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max pour les constructions neuves à vocation principale d'habitat collectif et les constructions de service public ou d'intérêt collectif dans la limite des normes visant la construction passive ;*
- *coefficients Bbio et Cep 15% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max pour les constructions à vocation principale de service public ou d'intérêt collectif et de bureaux, dans la limite des normes visant la construction passive.*

15.1.2 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

15.1.3 – Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

15.1.4- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

15.2 – Performance environnementale globale

15.2.1- Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- *exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;*
- *agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;*
- *végétalisation dans un objectif écologique ;*
- *récupération et/ou rétention des eaux pluviales.*

15.2.2 – Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

15.2.3 - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

15.2.4 - Les constructions neuves tiennent compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégient des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des coeurs d'îlots apaisés dans les secteurs les plus impactés décrits en annexe. »

- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement (art. R.151-43).

Règlement du projet de PLU de Plaine commune

« 6.2.3.3 Gestion des pluies courantes

Tout aménagement entraînant l'occupation d'un terrain rend obligatoire la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux des pluies dites courantes, c'est-à-dire d'une précipitation au plus égale à 8 mm.*

Ces dispositifs visent à gérer ces eaux in situ, en les évacuant par évaporation, évapotranspiration, ou percolation en 24 heures maximum. Ils sont alimentés et évacués gravitairement.

Ces dispositifs peuvent par exemple être constitués d'espaces de pleine terre, d'espaces végétalisés* sur toiture* ou sur dalle, de revêtements poreux, ou de noues disposées sous la cote fil d'eau de la canalisation d'évacuation au réseau. Ils peuvent également être mutualisés avec des ouvrages aériens multifonctionnels intégrés au paysage, faciles d'entretien et supports d'autres usages (parkings, aires de jeux de jardins...).*

Pour les eaux pluviales considérées comme polluées, un système de maîtrise de la pollution adapté est mis en oeuvre : décantation, filtres plantés. Les séparateurs à hydrocarbures sont mis en place seulement dans le cas de bassins versants particulièrement sensibles, tels que des stations de distribution de carburant, certaines aires industrielles ou certains parkings.*

6.2.3.4 Gestion des pluies exceptionnelles

Tout aménagement entraînant l'occupation d'un terrain, quelle que soit sa taille, rend obligatoire la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des pluies dites exceptionnelles, c'est-à-dire de fréquence décennale. »

Dispositifs relatifs au stationnement des véhicules motorisés et des vélos

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés et des vélos hors des voies publiques, le PLU peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et de la nature des programmes à réaliser au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité (art. R.111-25 et R.151-44). Elles sont par ailleurs compatibles avec les normes fixées par le PDUIF.

Le règlement peut :

- préciser le type d'aires de stationnement – en surface, en sous-sol, etc.- ainsi que leurs principales caractéristiques – pleine terre ou imperméabilisé, etc. ;
- minorer les obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ;
- fixer dans certains secteurs un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés (art. R.151-45).

D'autres dispositifs permettent d'adapter les normes de stationnement aux locaux destinés à l'habitation.

Plafonner les normes de stationnement pour certains locaux destinés à l'habitation ou les exempter de toute obligation

Le règlement peut ne pas exiger la réalisation d'une aire de stationnement par logement pour les constructions suivantes (art. L.151-34) :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- logements locatifs intermédiaires (code de la construction et de l'habitation, art. L.302-16) ;
- établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (code de l'action sociale et des familles, art. L. 312-1) ;
- résidences universitaires (code de la construction et de l'habitation, art. L. 631-12).

Pour ces constructions, le règlement ne peut imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (art.L.151-35 et R.151-46).

Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (art. L.151-35 et R.111.25).

Enfin, depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, nonobstant toute disposition du PLU, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (art. L151-36-1).

Réduire pour les locaux destinés à l'habitation les normes de stationnement à proximité des gares et des stations de transport public guidé ou de transport collectif en site propre

Lorsque les constructions, visées à l'article L.151-34 précité, sont situées à moins de cinq cent mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le règlement ne peut exiger la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement (art. L.151-35).

Pour les constructions destinées à l'habitation autres que celles susmentionnées, le règlement ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lorsqu'il est situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (art. L.151-36).

Remarque : les PLU détaille généralement les prescriptions relatives au stationnement dans un développement unique.

Règlement du PLU de Champigny-sur-Marne

« Dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

- pour les constructions à destination de logement : 1,1 place de stationnement minimum par logement ;*
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.*

Si la construction est située à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en commun structurant en service, cette exigence est ramenée à 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération à destination de logements, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessus sera arrondi au nombre entier inférieur.

- pour les constructions à destination d'hébergement (hôtelier, résidences étudiantes, personnes âgées, travailleurs, migrants) : 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements. »*

Promouvoir la mise à disposition de véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (art. L.151-31).

Réserver des aires de stationnement pour les vélos

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation (art. L.151-30). Ces obligations doivent être satisfaites dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation (art. L.111-5-2).

Règlement du PLU de Champigny-sur-Marne

« Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés

Cet espace doit être clos, couvert, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être positionné au plus proche des accès à la voirie publique.

Il est exigé, pour les constructions à destination de logement :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². »

2.4.4 Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité mais aussi d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer (art. L.151-24, L.151-39, R.151-47, R.151-49 et R.151-50) :

- les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements, notamment par les réseaux d'énergie ;
- dans certaines zones, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ou d'installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ces dispositifs participent à la définition du degré d'accueil des programmes d'habitation sur un territoire.

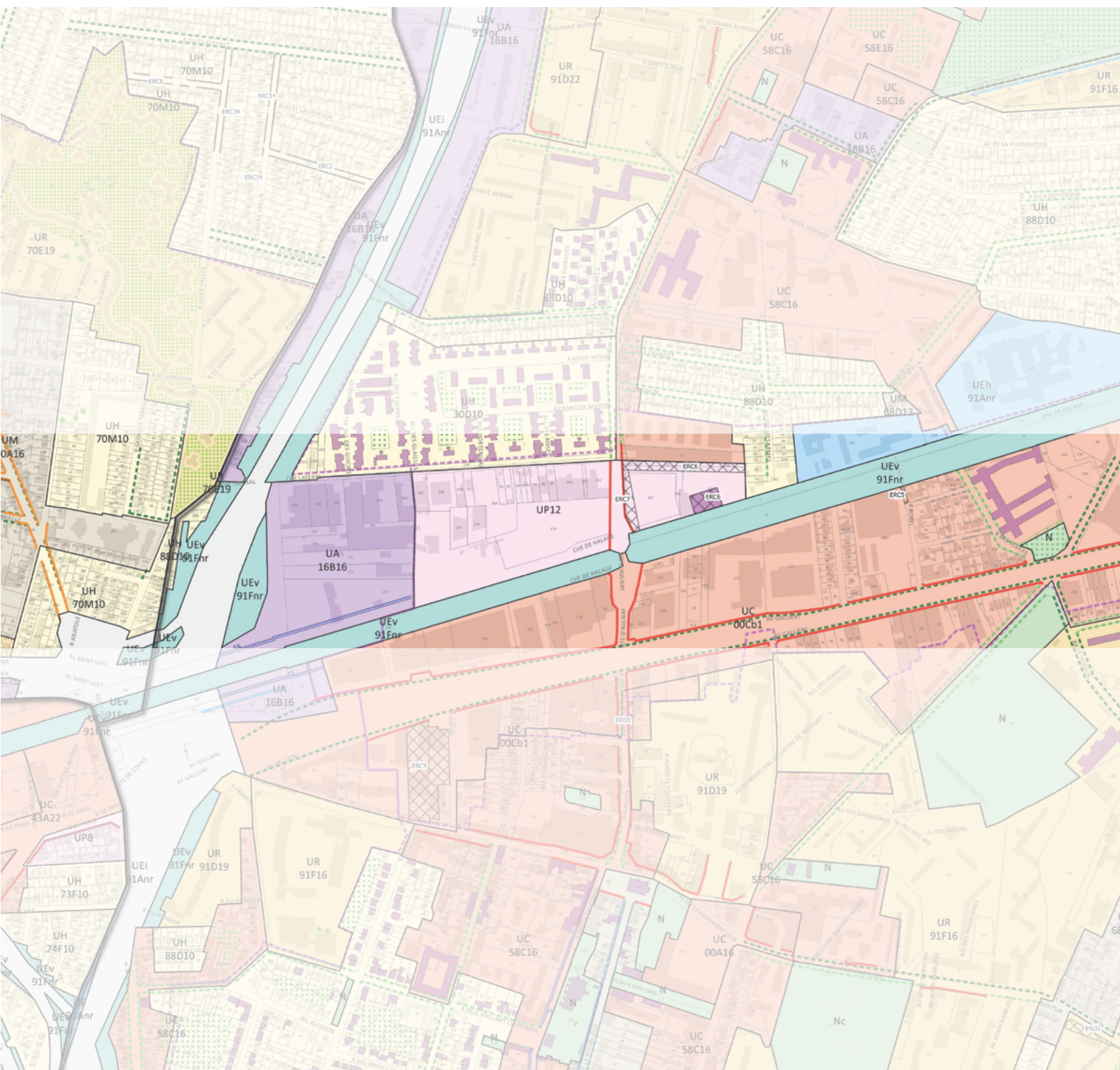
2.5 Les annexes relatives à l'habitat

Les annexes du PLU comprennent outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol un ensemble de documents qui permettent d'informer de l'existence de diverses contraintes qui pèsent sur la mise en œuvre d'une politique de l'habitat (art. R. 151-51 à R. 151-53).

Les annexes comprennent notamment :

- en matière de servitudes d'utilité publique, les plans de prévention des risques d'inondation et les servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique ;
- en matière foncière, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- en matière d'aménagement, les zones d'aménagement concerté ;
- en matière d'environnement, les plans d'exposition au bruit des aéroports, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

3



3.1 Dispositions particulières au PLU intercommunal

Le PLU intercommunal (PLUi) présente la particularité de couvrir la totalité du territoire d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il peut comporter des plans de secteur applicables à l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes (art. L.151-3).

Le plan de secteur comporte des OAP et un règlement spécifique.

Une ou plusieurs communes membre(s) d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération peuvent prendre l'initiative de la création d'un plan de secteur mais l'opportunité d'élaborer ce plan est décidée par l'EPCI.

3.1.1 PLU intercommunal tenant lieu de PLH

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le PLUi peut tenir lieu de PLH (art.L.151-44). Les PLU-i des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ne peuvent pas tenir lieu de PLH (art. L.134-2).

Le PLUi-H doit poursuivre les objectifs généraux des PLH énoncés dans le code de la construction et de l'habitation (art. L. 302-1), à ce titre, il comprend plusieurs éléments ou documents supplémentaires.

Le PLUi-H nécessite, par ailleurs, une validation de ses dispositions par l'autorité administrative compétente de l'État et l'établissement de bilans réguliers.

Compléments au dossier du PLUi

Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, il est complété des éléments suivants (art. L.151-45, L.151-46 et R.151-54) :

- le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat tel que défini par le code de la construction et de l'habitation. Il explique en outre les choix retenus par le programme d'orientations et d'actions (POA) inscrit dans les OAP (art. L. 302-1 et R. 302-1-1). Il identifie les indicateurs nécessaires pour le bilan de l'application du PLUi-H et des dispositions relatives à l'habitat (art. R.151-4). Lorsque qu'une évaluation environnementale est requise, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour le bilan de l'application du PLUi-H et des dispositions relatives à l'habitat (art. R.151-3) ;
- le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés au code de la construction et de l'habitation (art. R.302-1-2, points a à c et f) ;
- et les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs généraux des PLH. Un programme d'orientations et d'actions doit être établi. Il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, notamment pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini par le code de la construction et de l'habitation (art. L. 302-1 et R. 302-1-3). Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat prévu par le même code (art. L. 302-1 et R. 302-1-4).

Validation du PLUi-H par l'État

Le PLUi-H devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (art L.153-24).

Si les dispositions du PLUi-H ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le préfet de département, notifié à l'EPCI, par lettre motivée dans le délai d'un mois susmentionné, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au PLUi-H. Ce dernier devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'État des modifications demandées (art. L.153-26).

Bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat et bilan du PLUi-H

Un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat est transmis, tous les trois ans, au préfet de département (art. L.153-29).

Le bilan du PLUi-H est transmis, tous les six ans, au préfet de département qui peut, le cas échéant, engager la mise en compatibilité du plan dans un délai d'un an si les modifications qu'il a demandées n'ont pas été suivies d'effet (art. L.153-28).

3.1.2 PLU intercommunal sur le territoire de la métropole du Grand Paris

Les PLUi situés sur le territoire de la métropole du Grand Paris sont arrêtés par les établissements publics territoriaux (EPT) mais élaborés en association avec le conseil de la métropole du Grand Paris (art. L.134-2, L.134-6 et L.134-7).

Les PLUi sont compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) élaboré par la métropole du Grand Paris et le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) (art. L.134-3). Le SCOT est lui-même compatible avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) et prend en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France (SRHH) (art. L. 134-1).

Plusieurs dispositions particulières s'appliquent aux PLUi de la métropole du Grand Paris :

- leur élaboration peut prendre appui sur un cahier de recommandations intégré au SCOT. Ce cahier porte sur la présentation du règlement, l'identification des catégories de zonage, les règles d'urbanisme et les documents graphiques (art. L.134-1) ;
- ils peuvent comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes membres de l'EPT (art. L.134-5) ;
- ils ne peuvent pas tenir lieu de PLH (art. L.134-2).

3.2 Dispositions particulières aux zones protégées ou déficitaires en logements

3.2.1 L'habitat et les zones protégées au titre de l'environnement ou du patrimoine

Parcs naturels régionaux

Les SCOT et les PLU, en l'absence de SCOT, sont compatibles ou rendus compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux (art. L.131-1 et L.131-7).

La charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de SCOT pour les communes du parc qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un SCOT (art. L.144-1).

Sites patrimoniaux remarquables

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de PLU. Si ce périmètre est situé sur un territoire couvert par un PLU, le PSMV doit être compatible avec le PADD du PLU concerné.

Le PSMV comprend toutes les pièces constitutives des PLU, à l'exception du PADD (art. L.313-1, R.313-1 et s.).

L'ensemble des dispositifs de mise en œuvre d'une politique de l'habitat par les PLU peuvent ainsi trouver à s'appliquer dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables.

Afin de faciliter les opérations de réhabilitation d'immeubles, notamment à usage d'habitation, les PSMV peuvent prévoir des opérations de restauration immobilière (ORI), qui nécessitent la mise en œuvre d'une procédure opérationnelle particulière (art. L.313-4 et s.).

3.2.2 Obligations renforcées en matière d'habitat

Favoriser la mixité sociale dans les communes carencées

À la suite de l'arrêté qui prononce la carence d'une commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (code de la construction et de l'habitation, L.302-9-1).

L'autorité administrative compétente de l'État, sur demande motivée de la commune, peut toutefois déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération (art. L.111-24).

Soumettre les changements d'usage des locaux affectés à l'habitation à une autorisation du maire

Issu de la loi du 1^{er} septembre 1948 visant à protéger les locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation, le dispositif soumet à une autorisation préalable du maire le changement d'usage des locaux situés dans les communes de Paris, et des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et affectés à l'habitation au 1^{er} janvier 1970. Cette autorisation peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage (code de la construction et de l'habitation, art. L. 631-7 et s.).

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Ces dispositions peuvent être rendues applicables sur tout ou partie de toute commune, sur simple proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal.

La mise en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux

Dans les zones de résorption de l'habitat insalubre qui ont pour objet la construction de logements, certaines opérations ne peuvent être mises en œuvre que postérieurement à la décision par laquelle le PLU est rendu public (art. R.318-13).

3.3 Dispositions particulières aux opérations d'utilité publique ou d'intérêt général

Afin d'accélérer la mise en œuvre de programmes de construction destinés à l'habitation, il peut être nécessaire de recourir à plusieurs procédures spécifiques qui permettent de mettre en compatibilité le PLU.

3.3.1 Projets d'intérêt général

L'autorité administrative compétente de l'État peut mettre en compatibilité le PLU afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général (PIG), notamment lorsqu'il est destiné à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes (art. L.102-1, L.153-49 et s.).

3.3.2 Opérations d'intérêt national

Dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN), le sursis à statuer peut être opposé aux projets de travaux, de constructions ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement (art. L.102-13).

3.3.3 Déclaration d'utilité publique, déclaration de projet et procédure intégrée pour le logement

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), d'une procédure intégrée pour le logement (PIL) ou d'une déclaration de projet (DP) peut donner lieu à une mise en compatibilité du PLU (art. L.153-54 et s. et R.153-15 et s.).

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Île-de-France (art. L.300-6).

Lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Île-de-France, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement.

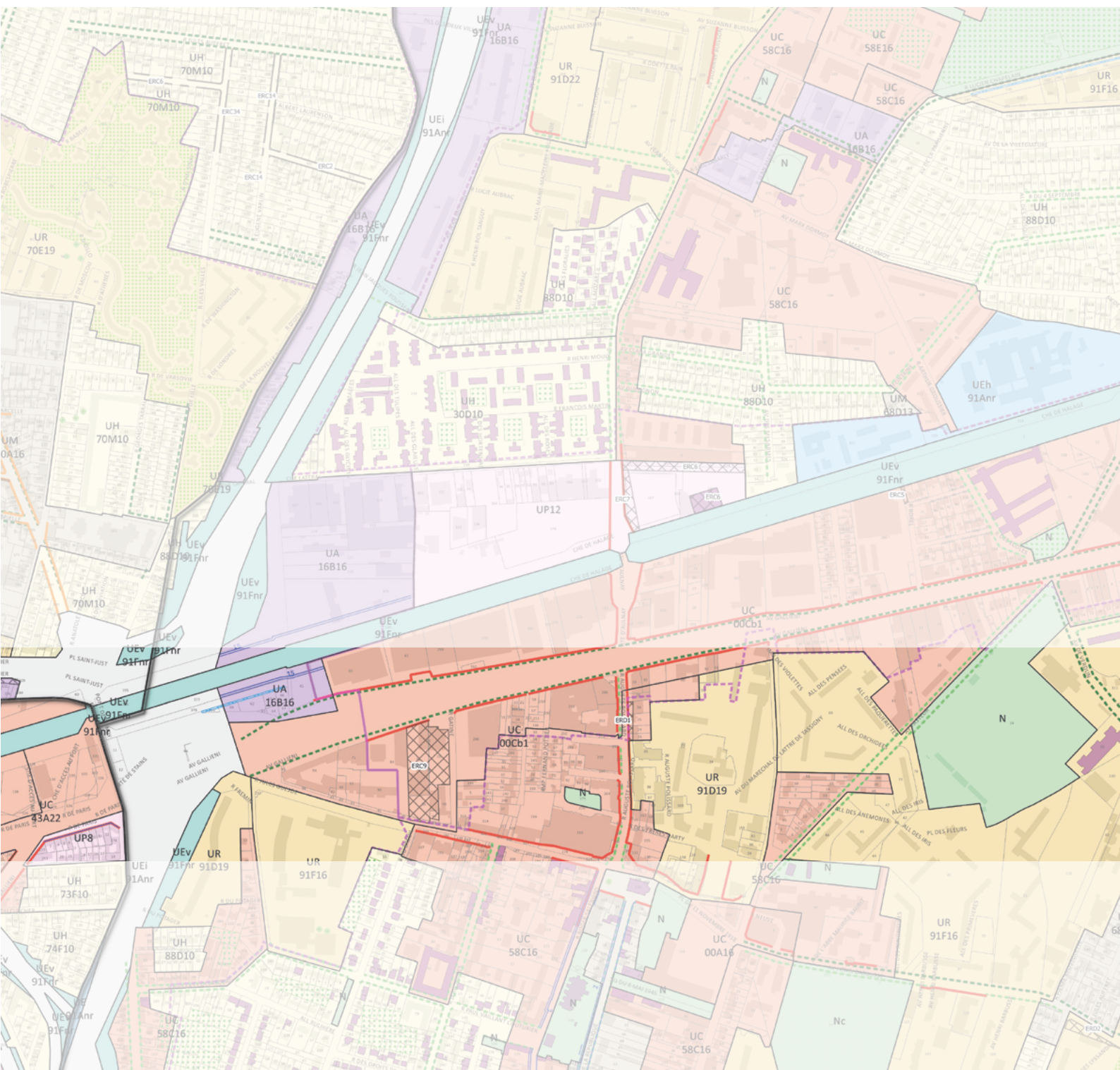
Le cas échéant, l'État procède aux adaptations nécessaires d'autres plans ou programme, notamment, du plan climat-air-énergie territorial, du plan de déplacements urbains ou du programme local de l'habitat. Les mesures d'adaptation, sont approuvées par arrêté préfectoral ou, si le document adapté a été approuvé par décret en Conseil d'État, par décret en Conseil d'État (art. L.300-6-1, R.315 et s.).

3.3.4 Projets d'intérêt majeur

L'autorité administrative, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent passer un contrat pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur (PIM) qui comporte notamment la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement, et fixe le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont arrêtés après consultation du comité régional de l'habitat (CRHH).

Le contrat peut valoir déclaration de projet. Le SCOT et le PLU sont, le cas échéant, mis en compatibilité (art. L.350-1 et s.).

4



Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ministère du logement et de l'habitat durable, avril 2017.

Club PLUI, PLU(i) et mixité sociale. Ministère du logement et de l'habitat durable, octobre 2016.

Transcription dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des besoins de logements prévus dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). CGEDD, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, mars 2016.

Contrat et Urbanisme. É tienne FATÔME et Rozen NOGUELLOU, GRIDAUH, décembre 2014.

Prise en compte des politiques de développement de l'habitat dans les documents d'urbanisme. Préfecture de Paris, DRIEA et DRHIL, janvier 2014.

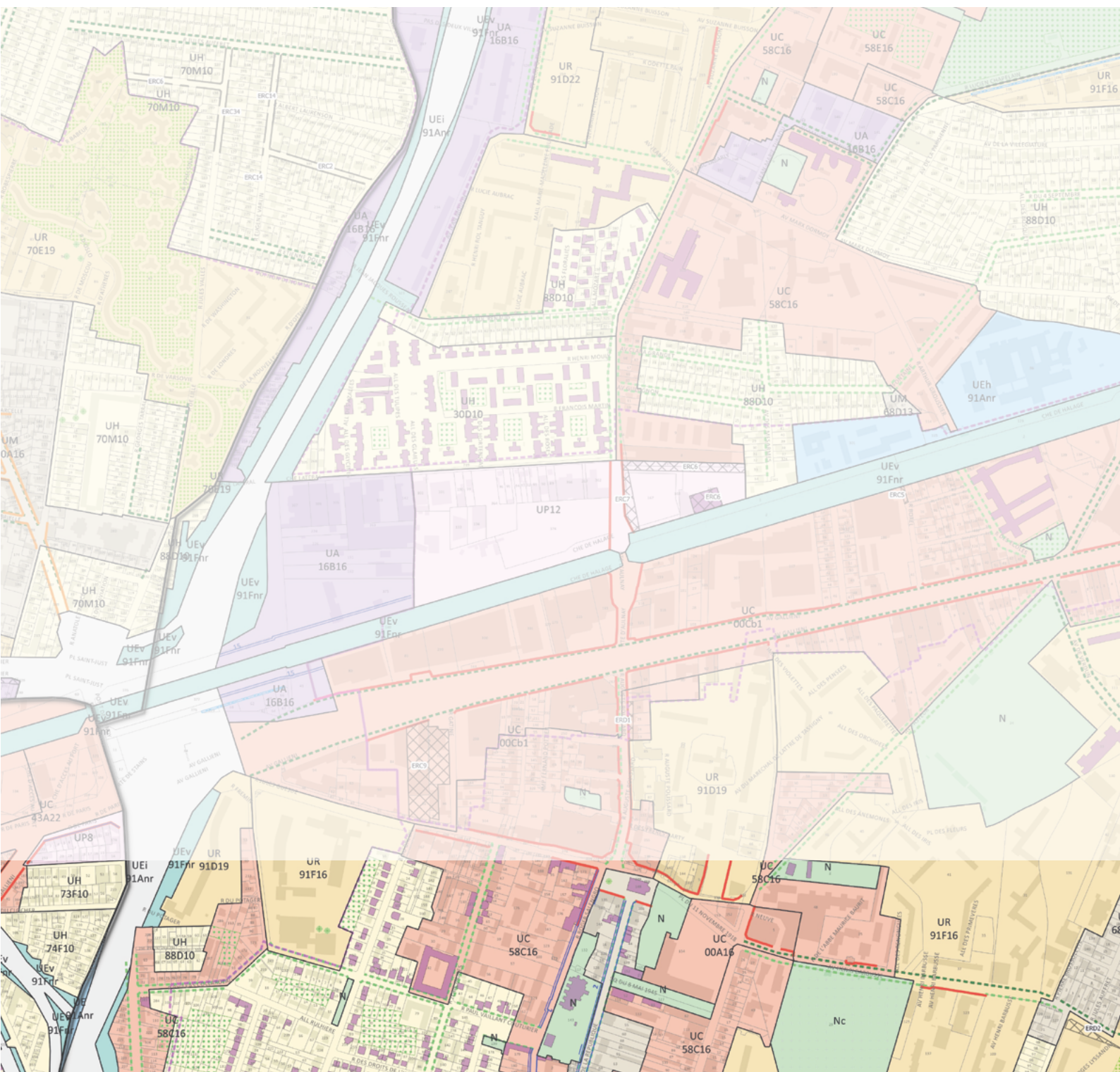
PLU et logement. GRIDAUH, F. ZITOUNI, octobre 2012.

Le PLU intercommunal. GRIDAUH, J-P. LEBRETON, octobre 2011.

Les dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la Métropole, APUR, décembre 2017.

Site internet : <https://www.gridauh.fr/fr/node/13446>

5



5.1 Fiche 1 : instaurer des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant des opérations visant à produire des logements

Règlement du projet de PLU de GPS&O

« Partie 1 : définitions et dispositions communes

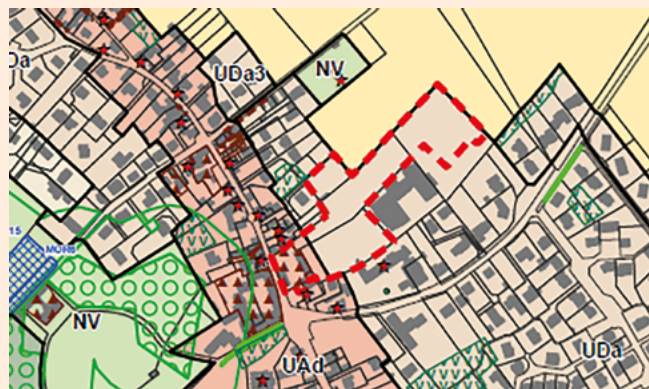
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont regroupées dans des documents dont la numérotation commence par le chiffre 3 : [...] Les OAP de secteur, à l'échelle communale sont regroupées dans le (document n°III-3).

Leur délimitation est reportée au plan de zonage de chaque commune.

Tout projet doit être compatible avec les OAP qu'elles soient thématiques ou spatialisées (« OAP d'enjeux métropolitains » et « OAP de secteurs », à l'échelle communale).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement ».

Document graphique de la commune de Morainvilliers



 OAP de Secteurs
à l'échelle communale

« Partie III du règlement : orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP – Secteur « Centre bourg (propriété Carayon) »

Présentation du secteur

• Localisation :

Le secteur se situe dans le centre bourg, à proximité des équipements communaux. Il borde la grande rue et s'étend vers le nord-est jusqu'à la limite du village. Le terrain a une superficie de 14 000 m² environ.

• Objectif :

Le projet consiste à renforcer l'attractivité du centre bourg pour permettre un parcours résidentiel sur la commune, retrouver une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale et maîtriser l'urbanisation d'un ensemble. À proximité des équipements, un programme de petits logements collectifs et individuels, complété par la création d'un commerce sera réalisé. La densité doit être maîtrisée par une conception fine des constructions pour palier à la promiscuité et installer une vie collective apaisée.



Les orientations

• Destination générale et programmation :

- aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (60 logements au maximum en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord (16 maisons au maximum, avec jardin de 200 m² à 300 m²), 50 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération, avec un minimum de 50 % de logements sociaux dans le collectif ;
- création d'un commerce donnant sur la place. »

5.2 Fiche 2 : favoriser la diversité des fonctions

Le règlement peut fixer des règles qui permettront de préserver ou imposer une diversité des fonctions au sein d'une construction ou d'une unité foncière, notamment en imposant de ne pas dépasser, par destinations ou sous-destinations, un pourcentage de la surface de plancher totale (art. R.151-37). Ce dispositif permet notamment de favoriser un équilibre habitat/emploi dans la zone.

PLU de Paris – Dispositif de protection de l'habitation

Dans la zone urbaine générale, la surface de plancher destinée à l'habitation (SPH) et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) après travaux ne doit pas être inférieure à la SPH initiale. Si la surface de plancher totale projetée est inférieure à la SPH initiale, elle doit être entièrement occupée par des destinations liées à la fonction résidentielle.

Les surfaces situées en rez-de-chaussée en bordure de voie et en sous-sol ne sont pas prises en compte dans ces surfaces.

Dans le secteur de protection de l'habitation :

Quand la SPH initiale est nulle et lorsque la surface de plancher totale après travaux dépasse la surface de plancher initiale, alors la surface de plancher destinée au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt (SPE) ne doit pas être augmentée de plus de 10 %.

Dans les autres cas, la SPE ne doit pas être augmentée.

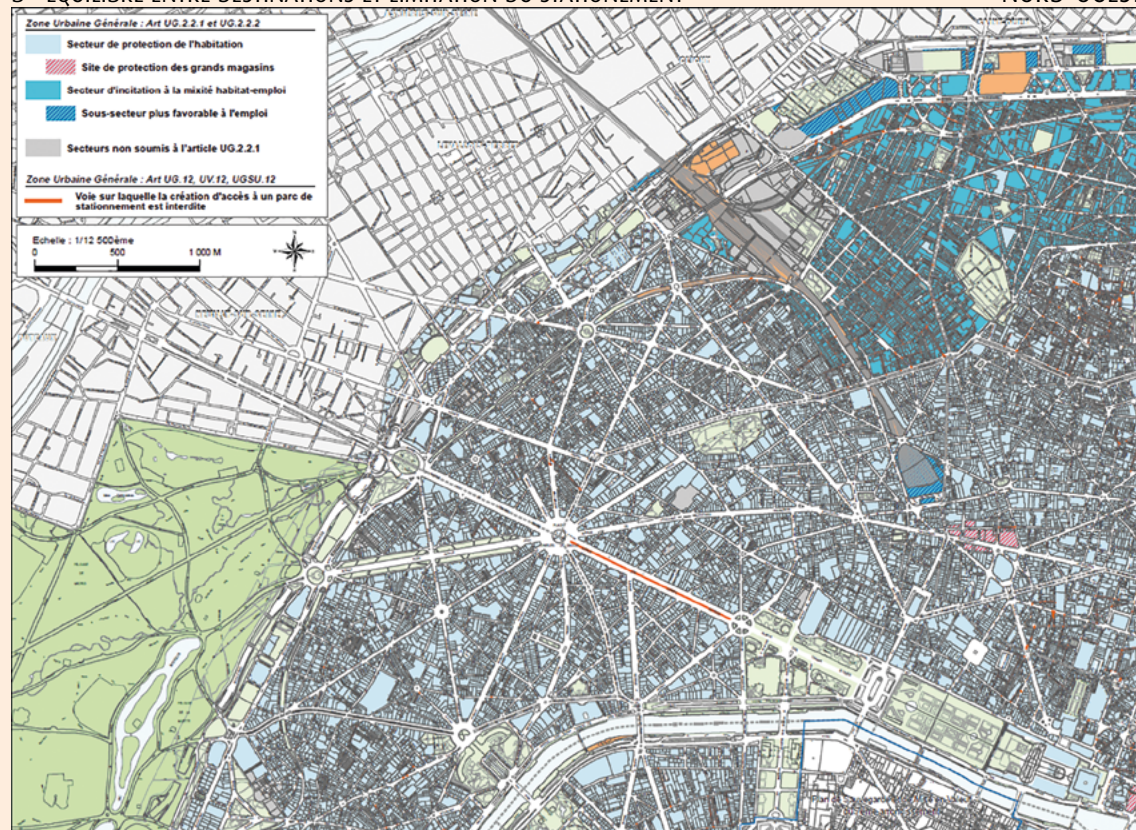
Dans le secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi, sous-secteur plus favorable à l'emploi :

Les dispositions générales ne s'appliquent que lorsque, initialement, la SPH destinée à l'habitation représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Document graphique

B - ÉQUILIBRE ENTRE DESTINATIONS ET LIMITATION DU STATIONNEMENT

NORD-OUEST



PLU approuvé les 4, 5 et 6 juillet 2016

5.3 Fiche 3 : favoriser la mixité sociale

Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L.151-15 et R.151-38).

Le règlement peut ainsi faire référence à des catégories de logements qui relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux ou de logements intermédiaires (code de la construction et de l'habitation, art. L.302-5 et L.302-16).

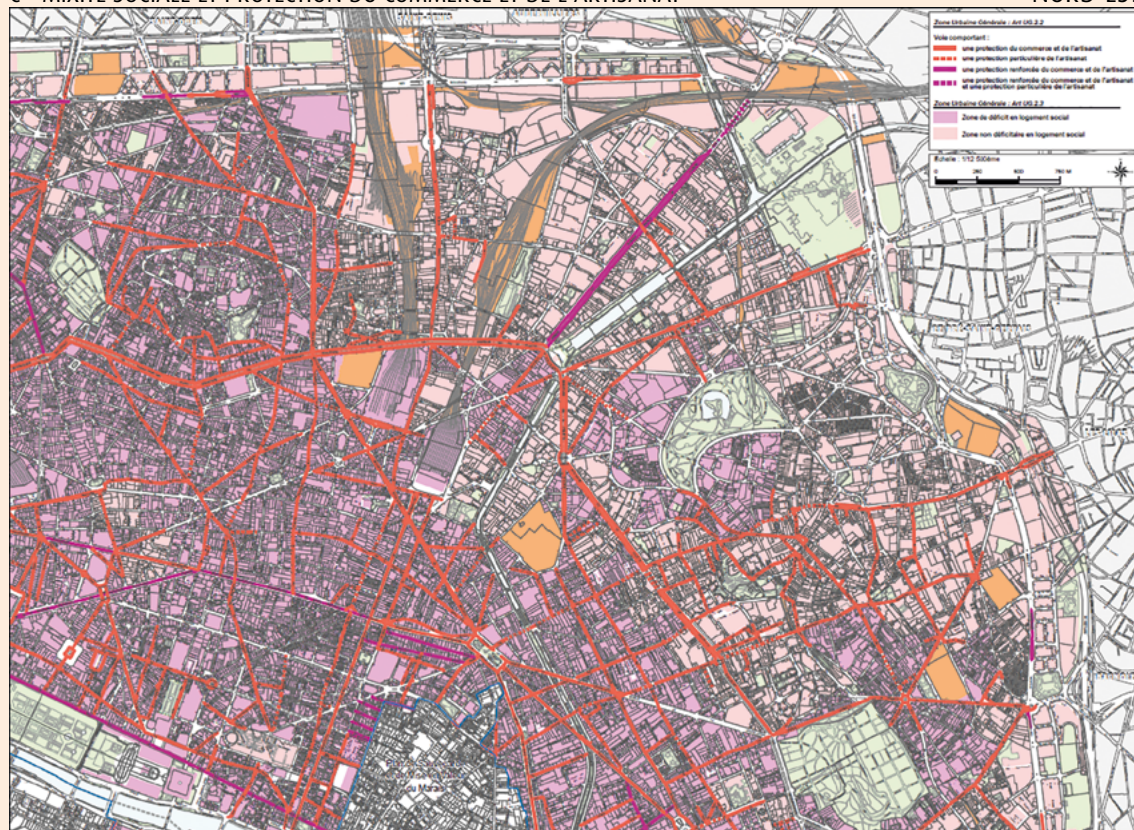
PLU de Paris – Dispositif en faveur de la création de logements sociaux et de logements locatifs intermédiaires dans les programmes de logements

Tout projet de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 30 % de la surface de plancher relevant de la destination « habitation », créée, transformée ou objet du changement de destination. Les dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation créée est inférieure à 800 m² et si le terrain est grevé d'un emplacement réservé pour les logements.

Dans la zone non-déficitaire en logement social, la surface de plancher à prévoir pour les logements locatifs sociaux peut être affectée à des logements locatifs intermédiaires.

C - MIXITÉ SOCIALE ET PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

NORD-EST



PLU approuvé les 4, 5 et 6 juillet 2016

5.4 Fiche 4 : réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements et d'hébergement

PLU de GPS&O – Dispositif en faveur des programmes de logement et d'hébergement

« Ces emplacements réservés sont délimités par une trame particulière aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situé(e)s en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé, est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Toutefois, dès lors que l'emplacement réservé n'est pas destiné à l'habitation, l'obligation de destination imposée par l'emplacement réservé n'est pas applicable au rez-de-chaussée des constructions.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné. »

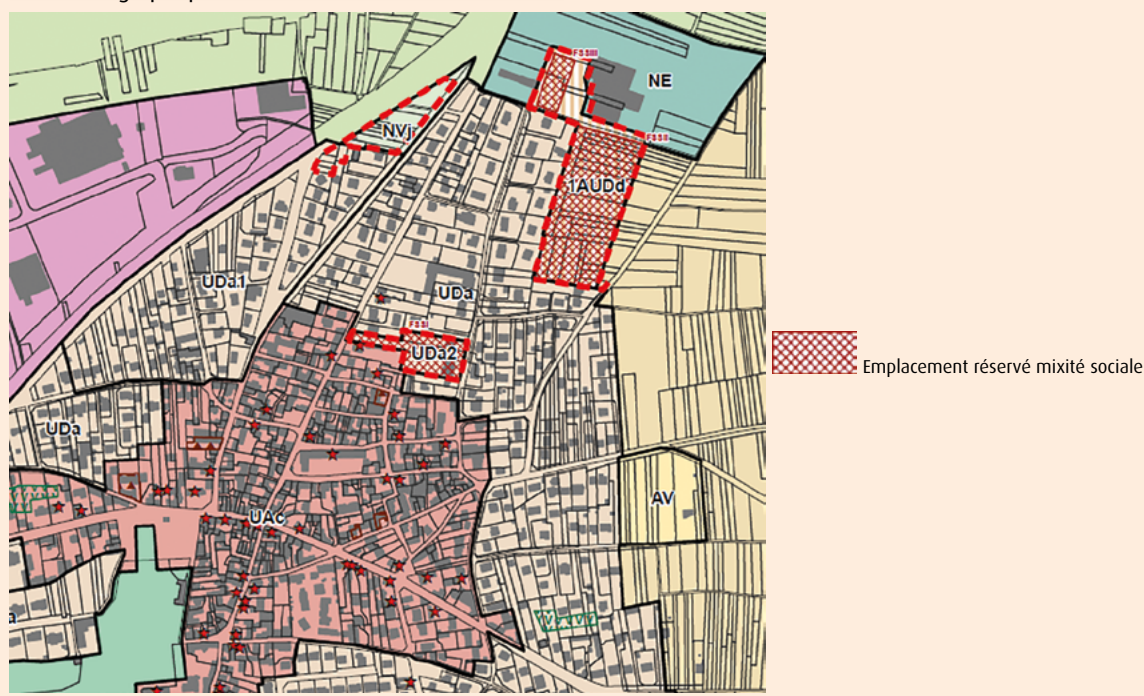
Emplacements réservés en vue de la réalisation de programme d'hébergement

TSSIV	TRIEL	100% LLS - Maison de retraite	AX 172, 175, 1756, 178, 180, 181, 182, 185, 186, 190, 191, 193, 195, 196, 199, 200	14 184 m ²	Commune
-------	-------	-------------------------------	--	-----------------------	---------

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
BOUV	BOUAFLE	30 logements : 50% LLS et 50% AS Secteur Sérizia Sud	AC 137, 138, 139, 141, 142, 144, 536	6 403 m ²	Commune
ORGXXVI	ORGEVAL		AC 87, 88, 89, 122	5 478 m ²	Commune

Document graphique de la commune de Flins-sur-Seine



5.5 Fiche 5 : adapter les règles de hauteur et d'emprise maximales aux types de tissus et de programmes

Le règlement peut prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles (art. R.151-39).

Les dispositions qui régissent l'implantation et la volumétrie des constructions peuvent exprimer sous forme métrique une norme absolue. Elles peuvent également relever de règles qualitatives ou alternatives. Elles peuvent selon les cas :

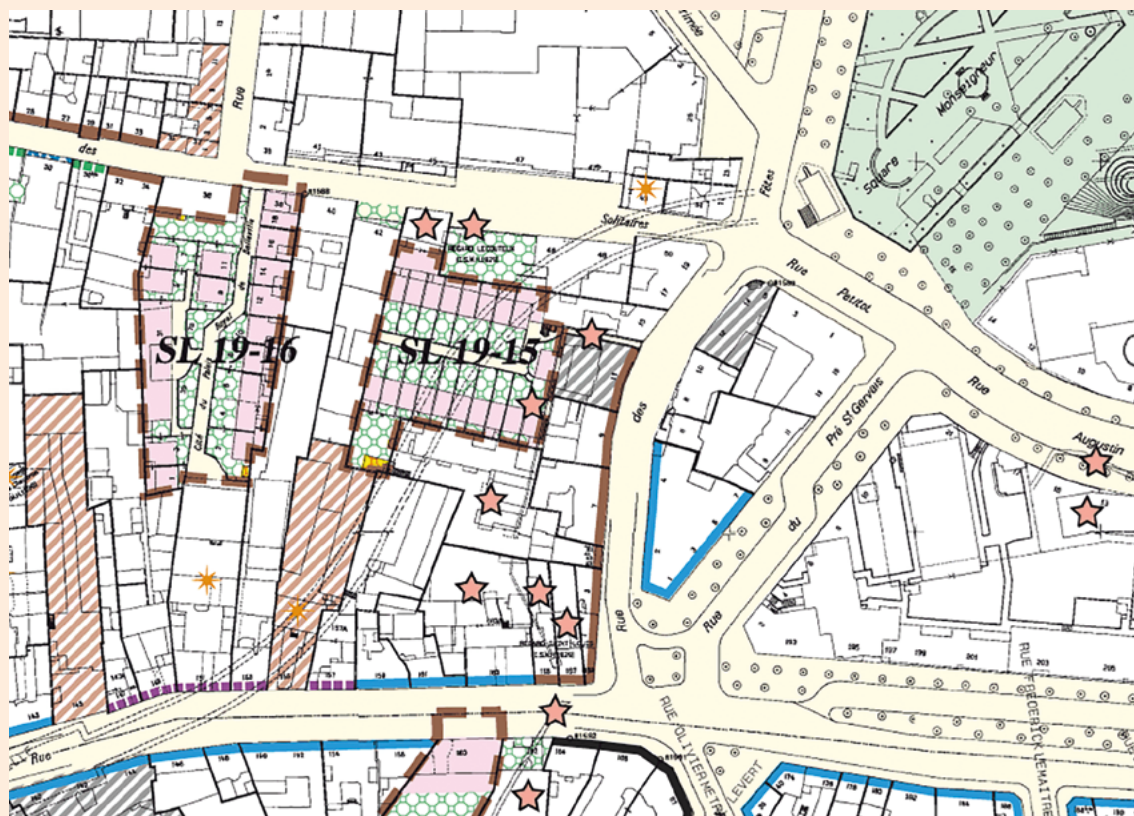
- définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (art. R.151-12) ;
- être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières, notamment pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus (art. R.151-13 et R.151-41).

Afin de fixer des règles générales de hauteur et d'emprise maximales adaptées à l'habitat, il importe de prendre en compte les formes urbaines générales ou particulières du territoire. Selon les cas, ces règles peuvent être fixées à l'échelle d'une zone, d'un secteur, d'un quartier ou d'une rue. Plusieurs dispositifs peuvent être développés comme la hauteur plafond, le fuseau de protection de vues perspectives ou panoramiques, le gabarit, le prospect ou l'emprise maximale des constructions. Elles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus (art. R.151-39).

PLU de Paris – Dispositifs en faveur du renouvellement des formes urbaines

Les règles morphologiques sont issues de l'expérience ancienne des dispositions d'urbanisme qui ont, au cours des siècles passés, modelé la forme de la ville. Selon les tissus urbains, les règles sont adaptées à la protection ou au renouvellement du bâti existant :

- le secteur central, à caractère historique est protégé et conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales. Son évolution est limitée et encadrée par des règles assez strictes (maintien de gabarits adaptés à la largeur des rues, reconduction des gabarits historiques...) ;
- le secteur périphérique, plus diversifié dans ses formes et ses fonctions, nécessite des règles adaptées à la protection des tissus peu denses des anciens faubourgs (maintien de la hauteur des bâtiments existants, protection des espaces libres et plantés...) ;
- les secteurs d'anciens lotissements de maisons individuelles sont protégés par des dispositions réglementaires fixant une implantation et une volumétrie respectueuse des constructions existantes ;
- les secteurs opérationnels régis par une intervention publique, achevée ou en cours, sont préservés dans leur configuration générale par des règles particulières.



IV. Implantation et hauteur des constructions

Gabarits-enveloppes :

Hauteur de verticale

indiquée par la couleur :

- H = 5 m : Rose
- H = 7 m : Kaki
- H = 10 m : Vert
- H = 12 m : Orange
- H = 15 m : Violet
- H = 18 m : Bleu clair
- H = 20 m : Noir
- H = 23 m : Gris
- H = 25 m : Bleu marine
- Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Couronnement

indiqué par le type de trait :

- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 : Continu
- Horizontal : Pointillé
- P = 1/3, h = 2 m : Hachures
- P = 1/2, h = 3 m : Tireté court
- P = 1/1, h = 4,5 m : Tireté long
- P = 2/1, h = 4,5 m : Tireté mixte

Exemples : hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m

hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

Implantation : Implantation sans retrait imposé

Hauteur :



Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'îlot

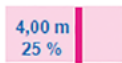


Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique

V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural



Volumétrie existante à conserver



Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol



Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement, tome 2)



Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement, tome 2)

Direction régionale et interdépartementale de
l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France
21/23 rue Miollis
75732 PARIS cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80



Dépôt légal : septembre 2019
ISBN : 978-2-11-152783-6

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr